आणि ज्याअर्थी उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र   चौ. मी. इतके आहे आणि चटई क्षेत्र याचा अर्थ बाहेरील भिंतीनी व्यापलेले क्षेत्र, परिसेवा कुपखालील क्षेत्र, केवळ लिहून घेणार यांचे उपयोगा करीता उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेला सज्जा (बाल्कनी) किंवा व्हरांड्याचे क्षेत्र आणि केवळ लिहून घेणार यांचे उपभोगासाठी उक्त सदनिकेस उपांगभूत असलेल्या खुल्या टेरेसचे क्षेत्र वगळून परंतु सदनिकेच्या अंतर्गत भिंतीनी व्यापलेल्या क्षेत्राचा समावेश असलेले वेश्माचे निव्वळ वापर योग्य चटई क्षेत्र असा आहे.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार व लिहून घेणार हे या करारामध्ये आणि सर्व लागू असणाऱ्या कायद्यामध्ये अंतर्भूत असलेल्या संपूर्ण अटी व शर्ती व करारनिविष्ट यांचे विश्वासपूर्वक पालन होण्यासाठी त्यांची परस्परांची घोषणापत्रे, अभिवेदने व आश्वासने यांवर विश्वास ठेवून , आता यात यापुढे स्पष्ट करण्यात येणाऱ्या अटी व शर्तीवर स्वेच्छेने हा करार करीत आहेत.

आणि ज्याअर्थी लिहून देणार यांनी सदर प्रकल्पाची नोंदणी स्थावर संपदा (विनियम व विकास) अधिनियम २०१६ चे तरतूदी अन्वये ---------------येथील प्राधिककरणाकडे ----------------------क्रमांक --------------------- यासह प्रकल्पाची नोंदणी केलेली असून सदरची नोंदणी प्रत **जोडपत्र क्रमांक एफ** म्हणून चिन्हीत केलेले आहे.

आणि ज्याअर्थी उक्त अधिनियमाच्या कलम १३ अन्वये लिहून देणार हे लिहून घेणार यांचे लाभात सदर सदनिका मिळकत विक्री करण्याचे मान्य करून सदरचा करार लिहून नोंदणी अधिनियम १९०८ अन्वये नोंदवून देत आहेत.

प्रस्तुतचे करारात नमूद केलेल्या अटी व शर्तीस आधिन राहून लिहून देणार व लिहून घेणार यांनी परस्पर मान्य केल्यानुसार व उभयतांचे दरम्यानचे करारानुसार लिहून देणार यांनी सदर सदनिका मिळकत लिहून घेणार यांना व्री करण्याचे मान्य करीत असून लिहून घेणार हे सदरची मिहकत खरेदी करण्याचे मान्य कबूल करीत आहेत.

त्याअर्थी आता सदर करारनामा पुढील गोष्टीस व बाबीस साक्षी असून या द्वारे लिहून देणार व लिहून घेणार पुढील प्रमाणे मान्य करतात की,

१) लिहून देणार हे सदरहू प्रकल्पासंदर्भाने स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारत नकाशा व इतर नकाशे तसेच मंजूरीच्या अटी व शर्तीनुसार सदर जमीन मिळकतीवर **०१ (एक)** इमारत असून त्यामध्ये **तळ मजला + तीन मजले** असे मंजूर इमारत नकाशाशी सुसंगत असलेल्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करणार आहेत.

परंतु असे की, सदर मंजूर इमारत नकाशा मध्ये उपलब्ध एफ एस आय नुसार अगर वाढीव एफ.एस.आय नुसार फेरबदल करण्यास, इमारत नकाशा रिव्हाईज करण्यास व रिव्हाईज मंजूर नकाशा नुसार वाढीव बांधकाम करण्यास लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कायमची संमती दिलेली आहे तसेच लिहून देणार यांनी बांधकाम करतेवेळी कोणत्याही शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलामुळे सदरहू मंजूर इमारत नकाशा मध्ये फेरबदल करावयाचा असल्यास त्याकामी देखील लिहून घेणार यांनी सदरचे दस्ताने कायमची संमती दिलेली आहे, अशावेळी लिहून देणार यांची संमती घेणे आवश्यक राहणार नाही. मात्र शासकीय प्राधिकरणाने किंवा कायद्यातील बदलाचे व्यतिरिक्त लिहून देणार यांनी मंजूर इमारत नकाशा मध्ये फेरबदल करण्याचे ठरविल्यास अशा वेळी जर लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या सदनिका मिळकतीचे क्षेत्र, तपशिल, स्थिती या मध्ये बदल होत

असल्यास त्यावेळी लिहून घेणार यांची लेखी, संमती घेणे लिहून देणार यांचे वर बंधनकारक आहे व राहिल.

१-अ) लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांचेकडून खरेदी घेण्याचे कायम केलेली व लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना विक्री करण्याचे कायम केलेल्या म्हणजेच प्रस्तुतचे दस्ताचे अखेरीस **नमूद परिशिष्ट - २** मध्ये नमेद केलेल्या मिळकतीची चटई क्षेत्रानुसार किंमत कायम करण्यात आलेली असून त्यानुसार सदनिकेची किंमत ही त्यामध्ये पूरविण्यात येणाऱ्या संपूर्ण **सोई व सुविधा त्याचे वर्णन दस्ताचे अखेरीस नमूद परिशिष्ट - ३** या मध्ये करण्यात आलेले आहे. त्यासह **रक्कम रूपये** ____________________) एवढी कायम करण्यात आलेली आहे.

उर नमूद केल्या नुसार उक्त सदनिका मिळकतीची व इमारती मधील सामाईक क्षेत्र व सोई तसेच सुविधा यांच्या सह **एकूण किंमत रक्कम रूपये** ____________________ **फक्त)** कायम करण्यात आलेली असून सदरहू किंमतीस लिहून घेणार यांनी उक्त सदनिका लिहून देणार यांचे कडून खरेदी घेण्याचे मान्य व कबूल केलेले असून लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका लिहून घेणार यांना खरेदी देण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे.

१-ब) सदरहू वर नमूद ठरविण्यात आलेल्या किंमतीपैकी **रक्कम रूपये** ____________________ एवढ्या रक्कमेचा भरणा लिहून घेणार यांचे कडून लिहून देणार यांना आगाऊ रक्कम , विसार रक्कम , आंशिक प्रदान म्हणून मिळालेली असून त्याचा तपशिल खालील प्रमाणे

रक्कम रूपये	तपशिल
	किंमतीच्या १०% एवढ्या रक्कमेचा भरणा लिहून घेणार यांचे कडून लिहून देणार यांना चेक क्रमांक ____________ दिनांक / / रोजी ------------ अन्वये विसार रक्कम, आंशिक प्रदान म्हणून मिळाला तक्रार नाही.

==============	

उर्वरीत रक्कम रूपये ____________________ **एवढी रक्कम** लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना टप्प्याटप्प्याने अदा करण्याचे मान्य व कबूल केलेले आहे. सदर संपूर्ण किंमत अदा करण्याचा तपशिल पुढील प्रमाणे.

रक्कम रूपये	तपशिल
२०%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदरचा करारनामा नोंदविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
१५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे प्लिंथचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
१०%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे पहिल्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.
५%	एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे दुसऱ्या स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे तिसरा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे चौथा स्लॅबचे बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना सदर इमारतीचे विट बांधकाम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त सदनिका ज्या मजल्यावरील अंतर्गत गिलावा (प्लास्टर), स्वच्छता विषयक जुळण्या , जिने यांचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना इमारतीचे नळकाम, बाहेरील गिलावा (प्लास्टर) गच्चीचे काम पूर्ण झाले नंतर १० दिवसाचे आत अदा करावयाचे आहेत.

५% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उदवाहन, पाण्याचे पंप, विद्यूत जोडणी, अंगभूत क्षेत्राची फरसबंदी व इतर कामे पूर्ण झालेनंतर १० दिवसांचे आत अदा करावयाचे आहेत.

१०% एवढी रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना उक्त इमारतीचे भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त होवून कब्जा लिहून घेणार यांनी स्विकारण्या संदर्भाने लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना लेखी कळविल्याचे दिनांकापासून १० दिवसाचे आत करावयाचे आहेत.

९०%

===============

१ - क) सदर उक्त नमूद किंमत ही सदनिकेचा ताबा लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना देतेवेळे पावेतो प्रकल्पाच्या बांधकामा संदर्भाने व चालू कामासंदर्भाने लागू असलेले सर्व कर जसे की, **जी. एस. टी., व इतर कर , उपकर वगळून आहेत** म्हणजेच सदर कर किंमतीचे रक्कमे मध्ये समाविष्ट नाही. तसेच या करा व्यतिरिक्त भविष्यात बांधकाम चालू असे पावेतो व त्यानंतरही जे कोणतेही कर लागू होतील, ते कर हे देखील वगळून आहे. त्यानुसार सदरहू दस्तान्वये, व्यवहारान्वये तसेच सदरहू अपार्टमेंट / सोसायटी संदर्भाने लागू **असलेले कर, उपकर, जी. एस. टी. व इतर कर लिहून घेणार** यांनी लिहून यांनी मागणी केले नंतर १० दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. तसेच राज्य शासनाने किंवा केंद्र शासनाने अगर स्वायत्त संस्थेने कोणताही नव्याने कर लागू केल्यास व भरावा लागल्यास सदरचा कर तुम्ही तुमचे हिश्शेराशीनुसार लिहून देणार यांन मागणी केले नंतर १० दिवसांचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे. मात्र यदाकदाचित असा कर भरण्याची जबाबदीर आल्यास व ती रक्कम तुमचे वतीने आम्ही भरल्यास सदरहू रक्कम, तुमचे कडून नुकसान व्याजासह व खर्चासह वसुल करण्याचा संपूर्ण हक्क आम्ही लिहून देणार यांना प्राप्त आहे.

तसेच सदरहू उक्त सदनिकेत पाणी कनेक्शन व विद्युत कनेक्शन पुरविणेकामी लागणारी रक्कम ठरलेल्या किंमती व्यतिरिक्त लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना वेगळी द्यावयाची आहे. सदरची रक्कम देखील लिहून देणार यांनी मागणी केल नंतर लिहून घेणार यांनी १० दिवसाचे आत लिहूनदेणार यांना अदा करावयाचे आहे. त्यानुसार इमारतीस सामाईक नळ कनेक्शन नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांचे कडून लिहून देणार हे

मिळवून देतील तसेच स्वतंत्र विद्युत कनेक्शन महाराष्ट्र राज्य विद्युत वितरण कंपनी यांचे कडून लिहून देणार हे मिळवून देतील तसेच संपूर्ण प्रकल्पा मधील सांडपाणी व्यवस्थेकामी नाशिक महानगर पालीका नाशिक यांचे ड्रेनेज लाईनमध्ये जोडणी करून देण्यात येईल.

या व्यतिरिक्त भविष्यात मिळकती संदर्भाने भरावे लागणारे कर देखील लिहून घेणार यांनी अदा करावयाचे आहेत.

१-ड) सदर उक्त सदनिकेची लिहून देणार व लिहून घेणार यांचे दरम्यान ठरलेली किंमत ही वृध्दी मुक्त अशी आहे म्हणजेच सदर किंमतीमध्ये कोणत्याही स्वरूपाची वाढ करण्यात येणार नाही मात्र वर नमूद कर तसेच सक्षम प्राधिकरणाने विकास शुल्क व इतर करामध्ये वाढ केल्यास त्यानुसार व त्याप्रमाणात होणारी वाढीव रक्कम लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना किंमतीव्यतिरिक्त त्यांचे हिश्शेराशीनुसार द्यावयाची आहे, मात्र अशा वेळी मागणीपत्रासोबत लिहून देणार यांनी लिहून घेणार यांना उक्त अधिसुचना/आदेश/नियम याची प्रत द्यावयाची आहे. त्यानुसार सदर वाढीव रक्कम लिहून देणार यांनी मागणी केले नंतर १० दिवसाचे आत लिहून देणार यांना अदा करावयाचे आहे.

१-इ) लिहून देणार यांनी उक्त सदनिका ज्या इमारतीमध्ये आहे त्याचे बांधकाम पूर्ण झालेनंतर एकूण अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करतील व त्याप्रमाणे प्रस्तावित चटई क्षेत्रामध्ये काही बदल असल्यास त्यानुसार सक्षम प्राधिकरणाकडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवतील व त्यानुसार उक्त सदनिकेचे अंतिम चटई क्षेत्र निश्चीत करण्यात येईल व त्यानुसार एकूण किंमत निश्चीत करण्यात येईल , मात्र अशी पूर्तता झाले नंतर सदर करारामध्ये नमूद उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पर्यंत कोणतीही वाढ अगर घट (बदल) झाल्यास सदनिकेचे किंमती मध्ये कोणताही बदल करण्यात येणार नाही, परंतु उक्त सदनिकेचे चटई क्षेत्र ३% पेक्षा जास्त घट झाल्यास घट झालेल्या क्षेत्राची किंमत जादा रक्कम धरण्यात येईल व सदरची जादा रक्कम ज्या दिनांकास लिहून देणार यांना प्राप्त झाली त्या दिनांकापासून नियमात विनिर्दिष्ट केलेल्या वार्षिक व्याजदराने ४५ दिवसाचे आत लिहून देणार हे लिहून घेणार यांना परत करतील. तसेच उक्त सदनिका मिळकतीचे चटई क्षेत्रामध्ये ३% पेक्षा जास्त झाल्यास वाढीव क्षेत्राची किंमत लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना, लिहून देणार यांनी मागणी केल्याचे दिनांकापासून ४५ दिवसाचे आत विनाशर्त अदा करावयाची आहे. सदरहू वाढ अगर घट झाल्यास किंमतीचा दर हा प्रस्तुतचे दस्तातील कलम १-अ यात नमूद चटई क्षेत्राचे किंमतीनुसार प्रती चौ. मी. दराने करण्यात येईल.

१-एफ) प्रस्तुतचे कराराअंतर्गत नमदू लिहून घेणार यांनी लिहून देणार यांना कोणत्याही रक्कमा देय असतील त्या रक्कमा करीता लिहून घेणार यांनी पूर्वी दिलेल्या रक्कमा वर्ग करण्याचा व त्यांचे समायोजन करण्याचा हक्क व अधिकार लिहून देणार यांना राहिल. त्यावर लिहून घेणार यांना हरकत घेण्याचा अधिकार राहणार नाही. त्यानुसार देय रक्कमालिहून घेणार यांनी वेळोवेळी लिहून देणार यांना अदा करावयाच्या आहेत.

२.१) लिहून देणार हे याद्वारे कबूल करतात की, सदरहू उक्त इमारतीचे नकाशे मंजूर करते वेळी किंवा त्यानंतर व बांधकाम पूर्ण होतेवेळे पावेतो संबंधीत स्थानिक प्राधिकरणा कडून लादण्यात येतील अशा कोणत्याही असल्यास, सर्व अटी, शर्ती, विनिर्देश आणि निर्बंध यांचे अनुपालन करण्याचे ते पार पाडण्याचे त्यांचे पालन करण्याचे आणि लिहून घेणार यांना व्यक्तीला सदनिकेचा/ वेश्माचा ताबा सोपविण्यापूर्वी, वेश्माच्या / सदनिकेच्या संबंधी स्थानिक प्राधिकरणा कडून भोगवटा प्रमाणपत्र मिळवून देण्याचे मान्य करीत आहेत. मात्र या नुसार स्थानिक प्राधिकरणा कडून भोगवटा प्रमाणपत्र झालेनंतर कोणत्याही नव्याने अटी, शर्ती , विनिर्देश आणि निर्बंध आल्यास त्याची कोणतीही जबाबदारी लिहून देणार यांची राहणार नाही.

२.२) मुदत हे प्रवर्तक/ लिहून देणार तसेच वाटपग्रही / लिहून घेणार व्यक्तीचे मुलतत्व आहे. लिहून देणार / प्रवर्तक हे सदरहू उक्त इमारतीचे बांधकाम / प्रकल्प पूर्ण करण्याकरीता आणि लिहून घेणार व्यक्तीस वेश्म/ सदनिका यांचा ताबा देण्या करीता आणि भोगवटा प्रमाणपत्र मिळविण्याकरीता तसेच वाटपग्रही व्यक्तीच्या